

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'enseignement supérieur et la recherche scientifique

Université Constantine 03- Salah Boubnieder

Institut de gestion des techniques urbain

Département Gestion des villes et urbanisation



Filière : Gestion des techniques urbaines

Spécialité : Gestion Des Villes

N° d'ordre :

Série :

MEMOIRE

Pour l'obtention du diplôme de Master

Thème

La ville Nouvelle Ali Mendjeli

La production du logement entre programmation et réalité

- Bilan et comparaison-

Sous la direction de :

Mr **FADEL** Abd El Ouahab

Grade : Maitre-assistant A

Présenté par :

FAHSI Asma

ABADA Hadjer

Année Universitaire 2016/2017

Session : juin

Table des matières

Liste des Illustrations.....	VI
Liste des tableaux.....	VI
Liste des graphiques	IX
Liste des cartes.....	XII
Liste des figures.....	XII
Liste des abréviations.....	XIV
Introduction générale.....	02
Chapitre I : La production du logement à Constantine	
Introduction.....	08
I. Les différents segments de logement en Algérie.....	08
I.1. Le Logement Public Locatif LPL	08
I.1.1. Définition.....	08
I.1.2. Caractéristique.....	09
I.1.3. Modalités d’accession sur Logement Public Locatif	09
I.2. Le Logement promotionnel en Location-Vente LV	10
I.2.1. Des modalités de la Location-Vente	10
I.2.2. Les conditions de la Location-Vente.....	10
I.3. Logement Socio-Participatif LSP	11
I.3.1. Définition.....	12
I.3.2. Caractéristiques.....	12
I.3.5. L’aide.....	12
I.3.6. Conditions D’éligibilité	12
I.4. Le Logement Promotionnel Aidé LPA.....	13
I.4.1. Qui peut bénéficier du Logement Promotionnel Aidé LPA?.....	14
I.4.2. Les aides octroyées par l’Etat (non remboursables).....	14
I.4.3. Le crédit bancaire à taux bonifié.....	15
I.4.6. Le paiement du prix du logement promotionnel aidé LPA.....	15
I.5. Le logement Promotionnel Public LPP.....	15
I.6. Le logement Promotionnel Libre.....	16
II. Différents Acteurs de la production du logement en Algérie.....	16
II.1. Offices de Promotion et de Gestion Immobilières OPGI	16
II.2. Agence de l’Amélioration et du développement du logement AADL.....	17
II.2.1. Présentation.....	17
II.2.2. Missions.....	17
II.2.3. Organisation.....	18
II.2.4. Activité de l'agence.....	18
II.3. CNEP IMMO La Caisse nationale d'épargne et de prévoyance.....	19
II.4. L’activité de la promotion immobilière.....	19
II.5. La Caisse nationale du logement CNL.....	20
II.5.1. OBJETS.....	21

III. La production du logement à Constantine	22
VI. La production du logement à Constantine par segment.....	24
VI.1. Le Logement Public Locatif.....	24
IV.2. Le Logement promotionnel en Location-Vente.....	26
IV.2.1. Programme AADL.....	26
IV.2.2. Programme CNEP-IMMO.....	26
IV.3. Le Logement Socio-Participatif.....	28
IV.4. Le Logement Promotionnel Aidé.....	30
IV.5. Le Logement Promotionnel Public.....	32
IV.6. Le Logement Promotionnel Libre.....	34
IV.7. Récapitulatif.....	36
V. La Ville Nouvelle Ali Mendjeli : L'état du parc du logement.....	38
V.1. Le Logement Public Locatif LPL.....	38
V.2. Le logement promotionnel en Location-Vente.....	40
V.2.1. Programme AADL.....	40
V.2.2. CNEP- IMMO.....	40
V.3. Le Logement Socio-Participatif.....	42
V.4. Le Logement Promotionnel Public.....	44
V.5. Récapitulatif	46
Conclusion	48
Chapitre II : Diagnostic et évaluation du logement par segment au niveau de la ville Nouvelle Ali Mendjeli.	
Introduction	50
I. L'évaluation des logements inscrits aux différents segments.....	50
I.1. Logement Public Locatif LPL.....	50
I.1.1. Le premier site (programme 2001).....	50
I.1.1.1. Répartition des logements selon le type d'appartement.....	51
I.1.1.2. Date d'occupation des logements.....	52
I.1.1.3. Lieux de résidence précédents.....	52
I.1.1.4. Existence des Causes de dégradation.....	52
I.1.1.5. Ensoleillement et humidité.....	55
I.1.1.6. Existence de mauvaises odeurs.....	57
I.1.1.7. Modifications intérieures.....	58
I.1.1.8. La sécurité environnementale.....	59
I.1.1.9. Satisfaction par rapport au logement.....	60
I.1.2. Le deuxième site (programme 2015).....	61
I.1.2.1. Répartition des logements selon le type d'appartement.....	61
I.1.2.2. Date d'occupation des logements.....	61
I.1.2.3. Lieux de résidence précédents.....	61
I.1.2.4. Existence des causes de dégradation.....	61
I.1.2.5. Ensoleillement et Humidité.....	63
I.1.2.6. Existence des mauvaises odeurs.....	64
I.1.2.7. Modifications intérieures.....	65
I.1.2.8. La sécurité environnementale.....	66

I.1.2.9. Satisfaction par rapport au logement.....	67
I.3. Logement promotionnel en Location-Vente.....	68
I.3.1 Programme AADL.....	69
I.3.1.1. Répartition des logements selon le type d'appartement.....	69
I.3.1.2. Date d'occupation des logements.....	70
I.3.1.3. Existence des causes de dégradation.....	71
I.3.1.4. Ensoleillement et Humidité.....	73
I.3.1.5. Système de dépôt des déchets.....	74
I.3.1.6. Existence de mauvaises odeurs.....	75
I.3.1.7. Modifications intérieures.....	77
I.3.1.8. La sécurité environnementale	79
I.3.1.9. Satisfaction par rapport au logement.....	80
I.3.2. Programme CNEP.....	82
I.3.2.1. Répartition des logements Selon le type d'appartement	82
I.3.2.2. Date d'occupation des logements.....	83
I.3.2.3. Lieux de résidence précédents	84
I.3.2.4. Existence de causes de dégradation	85
I.3.2.5. Ensoleillement et Humidité.....	86
I.3.2.6. Existence des mauvaises odeurs.....	88
I.3.2.7. Modifications intérieures.....	88
I.3.2.8. La sécurité environnementale.....	90
I.3.2.9. Satisfaction par rapport au logement.....	91
I.4. Logement Socio-Participatif LSP.....	92
I.4.1. Le premier site programme Bourouag.....	92
I.4.1.1. Répartition des logements selon le type d'appartement.....	93
I.4.1.2. Date d'occupation des logements	94
I.4.1.3. Lieux de résidence précèdent	94
I.4.1.4. Répartition des logements selon leur état, et les causes de dégradation.....	95
I.4.1.5. Ensoleillement et Humidité	97
I.4.1.6. Existence des mauvaises odeurs.....	98
I.4.1.7. Modifications intérieures.....	99
I.4.1.8. La Sécurité environnementale.....	100
I.4.1.9. Satisfaction par rapport au logement.....	102
I.4.2. Le deuxième site programme Rihane.....	103
I.4.2.1. Répartition des logements selon le type d'appartement.....	103
I.4.2.2. Date d'occupation des logements.....	104
I.4.2.3. Lieux de résidence précèdent.....	104
I.4.2.4. Existence des causes de dégradation.....	105
I.4.2.5. Ensoleillement et humidité.....	107
I.4.2.6. Existence de mauvaises odeurs.....	108
I.4.2.7. Les modifications intérieures.....	108
I.4.2.8. Sécurité environnementale.....	109
I.4.2.9. Satisfaction par rapport au logement.....	110
I.4. Le logement promotionnel libre programme Talbi.....	110
I.4.1. Répartiion de logement selon le type d'appartement.....	110
I.4.2. Date d'occupation des logements.....	111
I.4.3. Lieux de résidence précèdent	112

I.4.4. Répartition des logements selon leurs états, et les causes de dégradation.....	113
I.4.5. Ensoleillement et Humidité.....	114
I.4.6. Existence de mauvaise odeur.....	115
I.4.7. Les modifications intérieures.....	116
I.4.8. Sécurité environnementale.....	117
I.4.9. Satisfaction par rapport au logement	118
Conclusion	118

Chapitre III : La ville Nouvelle Ali Mendjeli Le logement comme produit urbain :

Bilan et Synthèse

Introduction	121
I. Les différents segments de logement : comparaison et synthèse.....	121
I.1. Au niveau de logement.....	121
I.1.1 Répartition des logements selon le type d'appartement.....	121
I.1.2. Existence des causes de dégradation	121
I.1.3. Ensoleillement et Humidité.....	122
I.1.4. Existence de mauvaises odeurs.....	123
I.1.5. Les modifications à l'intérieur de logement	124
I.1.6. La sécurité environnementale	124
I.1.7. Satisfaction par rapport au logement.....	125
I.2. Traitement des Façades.....	126
I.2.1. Segment Logement Public Locatif.....	126
I.2.2. Segment logement promotionnel en Location-Vente.....	126
I.2.3 Segment Logement Socio-Participatif.....	127
I.2.4. Segment de Logement Promotionnel libre.....	128
I.3. Aménagement extérieure	128
I.3.1. Logement Public Locatif	128
I.3.1.1. Le premier site LPL (UV07).....	128
I.3.1.2. Le deuxième site LPL (UV16).....	128
I.3.2. Logement promotionnel en Location Vente.....	129
I.3.2.1. Programme AADL	129
I.3.2.2. Programme CNEP-IMMO.....	130
I.3.3. Logement Socio-Participatif.....	130
I.3.3.1. Le premier site LSP (UV 18).....	130
I.3.3.2. Le deuxième site LSP (UV17)	130
I.3.4. Promotionnel Libre (UV05)	131
II. Les différents segments de logement entre cahier de charge et réalité	131
II.1. Logement Public Locatif.....	131
II.2. Logement promotionnel en Location-Vente.....	133
II.3. Logement Socio-Participatif.....	136
III. Type de propriétés et mode de transaction	138
III.1. Répartition des occupants des logements selon le type de transaction.....	138
III.2. Transactions immobilières effectuées au niveau de la ville Nouvelle Ali Mendjeli.....	139
IV. Etat du logement : Responsabilité des acteurs de production et de gestion ou des citoyens ?.....	141
IV. 1. Point de vue des citoyens	141
IV.1.1. Acquéreurs des Logements Public Locatifs	141
IV.1.2. Acquéreurs des logements promotionnel en Location-vente Programme	

AADL.....	141
IV.1.3. Acquéreurs des logements en location-vente CNEP.....	141
IV.1.4.Acquéreurs des logements socio-participatifs et Promotionnel libre	142
IV.2. Point de vue des acteurs de la productions et gestion des logements.....	142
IV.2.1.OPGI.....	142
IV.2.2. AADL (Gestion Immobilière)	142
IV.2.3. CNEP-IMMO.....	143
IV.2.4. Les promoteurs	143
IV.2.4.1. Promoteurs LSP.....	143
IV.2.4.2. Promoteur libre	143
V. Récapitulatif	143
Conclusion.....	144
Conclusion générale	147
Bibliographie	151
Annexes.....	153

Résumé

Malgré le produit important en matière de la production du logement en Algérie, et la politique suivie en essayant l'améliorer, le développer et le gérer à travers des différentes lois et textes législatifs, nous pouvons toujours constater cette différence marquée entre ce que visent atteindre les objectifs de cette politique et la réalité concrète.

Ce mémoire présente une série des réponses aux questions concernant l'état du parc du logements réalisés, ou en cours de réalisation au niveau de notre zone d'étude (La ville nouvelle Ali Mendjeli, Constantine), en plus d'une étude analytique et évaluative des différentes données obtenues lors de la réalisation de ce travail.

L'étude de recherche ayant comme objectif de déterminer et identifier la raison exacte de détérioration et dégradation des logements inscrits aux différents segments, s'est approfondi afin de toucher les différentes échelles d'évaluation : intérieure (au niveau du logement), extérieure (traitement des façades et aménagement extérieur).

Et pour donner plus de valeur à ce sujet de recherche, une collecte de données ainsi que différents points de vue des citoyens bénéficiaires des logements (acquéreurs des logements de différents segments), et les acteur ayant pour tache la programmation, réalisation et la gestion de ces derniers, a été réalisée, là où nous avons pu déduire que le problème de dégradation du logement et l'inefficacité des programmes du d'amélioration et du développement du logement, du de la planification quantitative qui prime sur l'autre qualitative, et le mauvais état dans lequel se trouve ce dernier aspect, est a assumé et par les acteurs productifs (mauvaise gestion des dossiers d'attribution, non-respect des prescriptions que stipulent les cahiers de charges, manque de suivi), et par les citoyens (manque de civisme et esprit irresponsable). Etant donné que dans un cadre de vie agréable, l'être humain peut développer sa créativité, son esprit d'équipe et la vie en communauté, ce qui va systématiquement mener notre pays vers un futur prometteur, dont la prospérité est l'objectif principale à atteindre.

Mots clés

Logement, Programmation du logement, Segments de logement, Production du logement, Parc du logement, Acquéreurs.

ملخص

بالرغم من المنتج الكمي السكني المعتبر في الجزائر والسياسة المنتهجة من اجل تحسينه وتطويره وتسييره من خلال مختلف القوانين والنصوص التشريعية، إلا أننا دائما ما نجد أن هناك تضارب بين الأهداف المرجو تحقيقها والواقع هذه المذكرة تعرض مجموعة من الأجوبة على الأسئلة المتعلقة بوضعية السكن المنجز والذي في طور الانجاز في منطقة الدراسة (المدينة الجديدة على منجلي قسنطينة)

ودلك بالقيام بدراسة تحليلية وتقويمية لمختلف المعلومات المتحصل عليها في هذا العمل بهدف:

تحديد السبب الرئيسي في تدهور السكنات المسجلة في مختلف البرامج السكنية

-التعمق أكثر من خلال توسيع مجال التقويم: داخلي (على مستوى السكن)، خارجي (الواجهات والتهيئة الخارجية)

ومن اجل إعطاء قيمة أكبر لموضوع البحث تم جمع المعلومات وكذلك مختلف آراء السكان المستفيدين والفاعلين أو المسؤولين في برمجة وانجاز وتسيير مختلف البرامج السكنية

ومن خلال مطابقة جميع المعلومات المتحصل عليها استخلصنا أن مشكل تدهور السكن وكذا عدم نجاعة البرامج التحسينية والتطويرية للسكن متعلق بالتخطيط الكمي والطاغي بشكل كبير على نظيره النوعي

و هذه الحالة المتدهورة تقع على عاتق الفاعلين المنتجين (سوء تسيير ملفات التوزيع، عدم احترام دفتر الشروط، غياب المتابعة...) وكذلك السكان (غياب حس المسؤولية)

نشير في الأخير إلى أن توفير مسكن لائق وملائم للعيش يؤدي حتما إلى خلق حياة كريمة للمواطنين والذي بدوره سيسفر حتما عن ارتفاع في المنتج وبالتالي تقدم البلد ورفاهيته